

ÜRES, FEJLESZTÉSRE ALKALMAS TELEK ÉRTÉKBECSLÉSE



Az értékelő társaság:

Szakértő neve:

Hangya Péter

Eng. sz.: 07930/2018

Az értékelés napja:

2019.02.28.

A vizsgálat célja *

Tárgyi ingatlan értékének megállapítása értékesítési szándékkal.

első fedezet vizsgálat

éves felülvizsgálat

egyéb:

Az értékbecslést igénylő:

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:		Budapest 2131/1	
Az ingatlan címe:		Budapest, Baradla u.	
Az ingatlan megnevezése:		kivett közterület	
Az ingatlan hasznosítási formája:		lakóingatlan beépítésre alkalmas telek	
Vagyonértékű jog megnevezése:	tulajdon- jog	mértéke/időtartama	1/1-ed tulajdoni hányad
Telek területe			110 m ²
Piaci érték			
Piaci összehasonlító megközelítés szerint			2.270.000.-Ft


Egyeztetett (végső) piaci érték :	2.270.000.-Ft
--	----------------------

Az ingatlan rövidtávú értékesíthetősége *

Könnyen erős kereslet	X	Átlagos kiegyensúlyozott piac		Problematikus kínálati túlsúly		Nehéz erős túlkí- nátat	
--------------------------	---	-------------------------------------	--	-----------------------------------	--	-------------------------------	--

Mellékletek:

Felelősséget kizáró körülmény nincs	X	1. Tulajdoni lap	X
		2. Hivatalos helyszínrajz	X
		3. Alaprajz	
		4. Térképkivonat	X
		5. Fotók	X
		6. Egyéb...TRT kivonat	X

PH

.....
Az értékelő aláírása

Piaci érték	2.270.000. -Ft
Likvidációs érték: (75%)	1.702.500.-Ft

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	Budapest, Baradla u.
Helyrajzi száma:	Budapest 2131/1
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata 1/1-ed tulajdoni hányadban
Az esetleges széljegyzetek tartalma:	nincs
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, egyéb terhek:	ELMŰ vezetékjog
Bérlő:	nincs
Bérlő minősége	nincs
Bérlési szerződés időtartama, lejáratá:	---
A telek területe:	110 m ²
A telek alakja, formája:	közel háromszög alakú telek,
A telek határai, kerítettsége:	A telek építési telkekkel körbevett, nem bekerített, részben bekerített.
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	Budapest XI. kerületében a Madárhegyi városrészén az M1-M7-es autópálya közelében helyezkedik el.
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík terület
A terület beépítettsége, nyitottsága:	beépítetlen a terület
Az ingatlanon jelenleg található:	az ingatlanon épület, építmény nem található
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája	alapvetően lakó ingatlan építésére alkalmas telkek, illetve megkezdett építkezések találhatóak.
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	a településrész központjához (Gazdagrét, Elevencenter stb.) kb. 0,5 km-es távolságra, a belvárosi részhez kb. 8 km távolságra helyezkedik el.
Megközelíthetősége:	aszfaltozott út
Közlekedési eszközök:	gépjárművel és tömegközlekedési eszközzel elérhető (buszmegálló ~300m)
Közművesítettség:	a teljes közmű rendelkezés áll, utcában, (víz, villany, gáz, csatorna, telefon) jelenleg a vizsgált ingatlanra közmű nincs lekötve.
Amennyiben elérhető a lekötött kapacitások (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz , stb.)	--
A telefonvonalak száma	--
A hasznosítás formája a tulajdoni lap szerint:	kivett közterület

Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	lakó és társasház építésre alkalmas telek
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	Környék jelentős fejlődés, beépítés előtt áll ezt követően a terület jelentősen felértékelődhet.
Környezeti állapot (szemrevételezés és szóbeli információ alapján)	a városrész még nem teljesen kiépített, inkább kertvárosi beépítettségű, de ez a közeljövőben várhatóan pozitív irányban változik.

Az érvényes TRT alapján az adott terület szabályozása:

Lk-2-XI/1 1000 18 SZ 15 25 - 8,0 0,4 0,15 75

- övezeti besorolása:	„Lk-2-XI/1 lakó övezet
- építési övezet :	kialakult
- beépítési mód:	Sz(abadonálló)
- megengedett legkisebb telek nagyság:	1000 m ²
- megengedett max. beépíthetőség.	15 %-os
- megengedett építmény magasság	8 m

A vizsgált ingatlan a város Mádárhegyi, Magasúti részén a Budaörsi virágpiac és egy Budaörsi út Gazdagrét közelében helyezkedik el. Könnyen megközelíthető helyen, aszfaltozott úton.

Az ingatlan amihez a területet csatolják épület építmény található, azon szórványosan fák, bokrok található. A terület terepe viszonylag rendezett.

A LEHETSÉGES FEJLESZTÉS ADATAI

A telek mérete:	110 m ²
A legjobb és legértékesebb hasznosítási forma::	lakó övezeti elhelyezkedéséből adódóan lakóház.
A beépíthető összes terület	a telek 15 %-a beépíthető (Őnállóan nem beépíthető a csatolandó terület!)
Főfunkció	lakó funkció
A beépíthető terület nagysága:	elméleti max.: 16,5 nm
A megépíthető szintszám a földszint alatt:	elméleti : 1 szint (~27,5 nm)
A megépíthető szintszám a földszint felett:	elméleti 2 szint

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Értékelés

Piaci összehasonlító megközelítés

A telekérték meghatározása

A telek területe (m²)	110	Besorolása:	Lakóövezet
Pillanatnyi hasznosítási forma:	beépítetlen terület, hasznosítatlan	Legjobb hasznosítási forma:	Társas lakóház építés

A környezet fajlagos telekárjai

Helyszín	Idő	Funkció	Méret	Piaci ár*	Fajlagos ár
Budapest, XI. ker. Rétkerülő u.	2018	lakóövezeti besorolású terület (L6)	1105 m ²	75 M Ft K	67.873.-Ft/m ²
Budapest, XI. ker. Cickafark u.		lakóövezeti besorolású terület (L6)	1070 m ²	64 M Ft T	59.813.-Ft/m ²
Budapest XI. ker. Törökbálinti út		lakóövezeti besorolású terület (L6)	752 m ²	62 M Ft T	82.446-Ft/m ²
Budapest XI. ker. Oltvány u.		lakóövezeti besorolású terület (L6)	972 m ²	51 M Ft T	52.461.-Ft/m ²
Budapest XI. ker. Sasadi		lakóövezeti besorolású terület (L6)	928 m ²	41 M Ft K	44.181.-Ft/m ²

*megvalósult tranzakció jelölése: (T) kínálati ár jelölése: (K)

Fajlagos alapár:

61.355.-Ft/m²

A telekérték korrekciója

	<i>Részletezés</i>	<i>% eltérés az alapértéktől</i>
- kínálati ár	kínálati árak bizonytalansága	- 5 %
- beépíthetőség	önállóan nem beépíthető	- 50 %
- beépítettség	azonos	+- 0 %
- alak, forma, területi méret	közel háromszög alakú	- 12 %
- fekvés	közel azonos	+- 0%
- elhelyezkedés	közel azonos	+- 0%
- megközelíthetőség	azonos	+- 0 %
- domborzat és lejtéviszonyok	azonos	+- 0 %
- infrastruktúra	azonos	+- 0 %
- esztétikai benyomás	azonos	+- 0 %

- környezeti szennyezettség	azonos	+ - 0 %
- meglévő közművek	azonos	+ - 0 %
- kerítettség	azonos	+ - 0 %
- gazdasági környezet	azonos	+ - 0 %
- hatósági előírások	azonos	+ - 0 %
- hasznosíthatóság	azonos	+ 0 %
		Σ - 67 %

A telekérték megállapítás

Telekérték:	110 m ² x	33 %	61.355.-Ft / m ² =	2.227.186.-Ft
Összesen:				2.227.000

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Budapest város közigazgatási területén a település lakói övezetében, nagyon könnyen megközelíthető helyen helyezkedik el. Az ingatlan reális értékének meghatározásához a piaci összehasonlító módszerű vagyoneértéket. A város területén nem jellemző a fejlesztések bérbe adás útján történő hasznosítása.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	2.227.000.-Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	2.227.000.-Ft
Forgalmi érték kerekítve	2.227.000.-Ft

A HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSI SZEMPONTJAI

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Budapest város közigazgatási területén az elmúlt 4-5 évben elég sok lakó ingatlan került szervezett formában lakó terület kialakításra, így magántulajdonban lévő telkekből van beruházásra alkalmas telek kínálat. A beruházásra alkalmas lakó terület kínálat városi viszonylatban viszonylag bőséges, de a kereslet is élénk, és egyéb pozitív változások is várhatóak.

A vizsgált telek előnye, hogy kialakított telekhatárokkal rendelkezik azonnal beépíthető, hasznosítható. A városrész társasház beruházásra megfelelő övezet, ahol az elmúlt évek során több zöldmezős beruházás valósult meg.

Hosszú távú értékállandóság kockázata	értékét hosszútávon megtartja, mivel fejlődő városrészben helyezkedik el
Piaci adatok megbízhatatlanságának kockázata	kellő számú piaci összehasonlító értékkadat áll rendelkezésre
Egyéb adatok megbízhatatlanságának kockázata	nincs
Követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata	az ingatlan kényszer értékesítés esetén viszonylag könnyen értékesíthető, mivel folyamatosan van kereslet társasház építési telkek iránt.

A VIZSGÁLT INGATLAN FÖLDRAJZI ADOTTSÁGAI

XI. kerület

Előttörténet



1910 körül: a Gellért fürdő még sehol, háttérben a Lágymányosi-öböl



A Műegyetem CH épülete helyén egykor a Duna medre, illetve ártere húzódott, majd a Kopaszi-gát megépítése (1870–1875) után a Dunától elzárt tóvá alakult, amelyet a 19. század végén – részben a Duna kotrásából származó anyaggal, de többnyire a fővárosi építkezéseknél kitermelt talajjal – feltöltöttek. A Szent Gellért téren 50 méter széles (a Kemenes utcáig ér) az 1895-ös feltöltés. A Sopron út és a Hengermalom út találkozásánál 2013-ban két bronzkori települést tártak fel, melyek egykor a Duna-menti dombosor egyik magaslatán épültek. A korábbi a Kr. e. 2500 körül megtelepedett harangedényes kultúra falusias települése, a másik a Kr. e. 1200 körül élt urnamezős kultúra települése volt.

Ókor

Az ókorban a Kr. e. 4. századtól kezdve az eraviszkuszok kelta törzse népesítette be a Dunántúlt.

A Gellért-hegyen és annak lejtőin állt a törzs politikai, gazdasági és vallási központja.

A sánccal védett Gellért-hegyi oppidumban részben a sziklákba vágott teraszokon épültek fel

a földből, agyagból vagy kőből épített eraviszkusz épületek. Itt állt a latin feljegyzésekben *Iuppiter*

Teutanusnak nevezett főisten szentélye is. A római bevonulás idején az eraviszkuszok feladták a Gellért-hegyi oppidumot, helyette a hegy lábánál építettek új települést, egy részük pedig a mai Albertfalvára települt. A hegy (melyet róluk *Mons Eraviscus*nak neveztek az antik szerzők) még sokáig, legalább a 3. századig megtartotta vallási jelentőségét. A római limes részeként a mai Albertfalván az 1. század közepén palánkerőd létesült egy ötszáz fős lovascsapat (auxilia) elszállásolására, amit a 2. század elején, Traianus korában kőből újjáépítettek és megnagyobbítottak. A korábbi szarmata és kvád támadások nyomán többször kijavított és újjáépített erődöt a 3. század közepén pusztították el végleg a barbárok a körülötte elterülő ismeretlen nevű, de kiterjedt és népes településsel együtt. Késő római (4-5. századi) temető került elő a gazdagréti lakótelep építésekor, ami feltehetően egy közeli faluhoz tartozott.

Középkor és kora újkor

A római uralmat követő századokból egy longobárd (Albertfalva) és egy századokon át használt avar temető (Kelenföld, Fehérvári út) is előkerült. A honfoglalás és Magyar Fejedelemség korából nem kerültek elő maradványok a térségben. A hagyomány szerint Szent Gellért püspök 1046-ban a később róla elnevezett hegy tövében halt vértanúhalált. Az Árpád-korból Kőérberék területén találtak maradványokat: a 11-12. században alapított, 15. századig működő, Szent Szabináról elnevezett bencés kolostort, ami Kána faluban volt, illetve tőle nem messze egy szintén Árpád-kori falut, templomot és temetőt. A mai Gazdagrét és Hosszúrét környékén létezett a Nevegy nevű település, míg a Kelenföldi pályaudvar környékén feküdt Áronföldre, ám ezek nyom nélkül elpusztultak, ahogy a csak nevében tovább élő Sasad is.

A ma Gellért fürdőt tápláló gyógyvízről már a 15. századból is maradtak ránk feljegyzések, és a török hódoltság korában is hasznosították: itt állt az Aga fürdőjeként ismert fürdő. A 17. századtól a lerakódott iszap miatt Sáros fürdőnek nevezték. A törökök a Gellért-hegyre is építettek egy palánkvárat, a kerület többi része azonban, felvonulási terület lévén, hosszú időre elnéptelenedett.

Újkor

Újbuda nagy része a török kiűzése után is sokáig ritkán lakott, agrárjellegű terület volt: a Gellért-, a Sas-hegyen, a Péter- és a Rupp-hegyen a többi budai domboldalhoz hasonlóan szőlőművelés folyt, Lágymányos nagy részét pedig az 1870-re befejezett gátépítésekig a Duna elmocsarasodó főága, majd részleges feltöltéséig az arról leválasztott Lágymányosi-öböl borította. A Kamaraerdő a 19. század első évtizedeig a budai és pesti lakosság kedvelt kiránduló- és vadászterülete volt; egy ideig felparcellázását és üdülőterületté történő átalakítását is tervezték, de az 1840-es évekig halogatott parcellázás végül nem váltotta be a hozzá fűzött reményeket. A birtokosáról, Albert Kázmér szász-tescheni hercegről elnevezett Albertfalva egy 1819-es telepítés nyomán jött létre, de a századfordulóig csupán egyutcás falucska maradt.

1815-től 1849-es pusztulásáig a Gellért-hegyen működött az egyetemi csillagvizsgáló; ennek helyére építette 1854-ben Julius Haynaua kerület legjelentősebb 19. századi emlékét, a Citadellát, melynek szerepe a pesti lakosság megfélemlítése volt az 1848-49-es szabadságharc után. 1859-től a Gellért-hegy déli oldalában működött Entz Ferenc tangazdasága, amely a későbbi kertészeti felsőoktatási intézmények alapjául szolgált; ugyanekkor az 1853-ban talált keserűvízre építve megnyílt az Erzsébet Gyógyfürdő Kelenföldön, ami köré kedvelt üdülőtelep épült a következő évtizedekben. Keserűvizet találtak 1854-ben Örmözön (Rákóczi Ferenc-, Viktória-, és Ferencz József-víz néven árusították is), illetve 1862-ben Örsödön (a Hunyadi János-vízet később milliós számban palackozták és exportálták.) Az 1860-as, 1870-es években épült ki a terület vasúthálózata.

A komolyabb városiasodás csak a 20. század elején indult meg, ekkor a beépítés északkelet – az 1896-ban átadott Ferenc József híd – felől haladt délnyugati irányba. A nagy építkezéseket megkönnyítette, hogy a filoxeravész kiirtotta a budai szőlők nagy részét. A Lágymányosi-öböl északi részének feltöltésével nyert területen épült fel a Műegyetem új campusa 1909-re, és a század első évtizedeiben a Dunától nagyjából a mai Móricz Zsigmond körtéig emeletes polgárházakat emeltek. A délebbi Duna-parton iparterület alakult ki (Röck István Gép- Gőzkazán Gyára és Vasöntődéje, a hengermalom, kávégyár, repülőgyár, hőerőmű, téstagyár). 1910-ben kezdett kiépülni a kelenföldi

pályaudvartól az Andor utcán áthaladó, a Duna-parti iparterületet kiszolgáló, kiterjedt iparvágány-hálózat. A tömegközlekedés fejlődését a Szent Gellért térről – később a Móricz Zsigmond körtérről –Budafokig közlekedő, később Nagytétényig és Törökbálintig bővített HÉV 1899-es megindulása fémjelezte. (Ezt később villamos vonallá alakították és részben felszámolták.)

Az önálló kerület



Petőfi híd

Budapest főváros négy új, a XI-XIV. sorszámokat viselő kerületének létrehozását az 1930. évi XVIII. törvénycikk rendelte el, határaikat pedig a 2130/1930. számú belügyminiszteri rendelet határozta meg. Az új kerületek közigazgatási szerveit a következő években fokozatosan hozták létre, a XI. kerületi előljáróság 1934. március 1-jén kezdte el működését. A kerület a *Szentimreváros* nevet viselte 1950-ig.

A két világháború között a Petőfi híd megépülése (1937), a kelenföldi vasútállomás pályaudvarrá bővítése, illetve a számos Duna menti ipari létesítmény (a meglévők mellett a húszas években posztó-, textil- és kábelgyár is létrejött) jelentősen felgyorsította a helyi népesség növekedését. (1923-1926 között még hidroplánállomás is működött a Szent Gellért térenél, a Dunán.) Budapest ostroma során a szovjet csapatok december 26-án értek el a Kelenföldi pályaudvart, december 28-ára pedig elfoglaltak Albertfalvát. A front az ostrom alatt jórészt a Sas-hegy – déli vasút töltése – körvasúti töltés vonal mentén húzódott. Hosszú, heves harcok árán a stratégiai fontosságú Sas-hegyet február 6-án adták fel védői. December 9-én a Kis-Gellért-hegy is szovjet kézbe került, innen pedig megindulhatott a támadás a Duna és a Gellért-hegy felé. Február 10-én, éjjel kezdték meg az áttörést a mai Kosztolányi Dezső tér környékén, és február 11-re felszámolták az ellenállást. Erről értesülve a körvasúti töltést a folyamatos szovjet rohamok ellenére mindaddig megtartó magyar védők is kapituláltak. A harcokban a házak mintegy 42%-a szenvedett kisebb-nagyobb sérülést, ebből körülbelül 5% teljesen elpusztult.

1950-ben, Nagy-Budapest létrehozásakor csatolták ide délen Albertfalvát és Budafoktól Kelenvölgyet, és a XI. kerületnek az I. és a XII. kerülettel közös határait is kis mértékben módosították.

Az újjáépítés éveit követően az 1950-es években indult meg az állami lakótelep-építés, melynek korai példája a lágymányosi és albertfalvai lakótelep, illetve a Villányi út szocreál házai. Az 1960-as évek közepétől kezdődően házgyári elemekből összeállított, paneles lakótelepek épültek beépítetlen Kelenföldön, Őrmezőn és Gazdagréten. Az építkezések az 1980-as évek végén álltak le.

Újbuda rendszerváltás utáni fejlődésében fontos lépés volt a Rákóczi híd 1995-ös átadása, amelytől északra az addig üresen álló lágymányosi Duna-parton kiépült az ELTE új campusának, valamint az informatikai központnak otthont adó Infopark. Az ezredforduló idején a kerület több részén (Péterhegy, Madárhegy, Kelenföld) lakópark építések is történtek, amelyek visszafogják a szuburbanizációt és a népességfogyást. Jelentős, ám politikai botrányoktól kísért beruházás volt a Kopaszi gát és a Lágymányosi-öböl térségének modern parkká történő átalakítása.

A rendszerváltás után felmerült az igény, hogy olyan elnevezést kapjon a kerület, amely egyszerű, kifejező és egyik kisebb városrészhez sem köthető. A választás az Újbuda névre esett, amelynek

már középkorra visszanyúló előzményei voltak, majd az 1860-as évek várostervezésének dokumentumaiban bukkant fel. A területet a Déli Vasút (1861) idején még Újbudának, de az összekötő vasúti híd 1873-as megépítése után itt kialakított vasúti csomópontot már Kelenföldi vasútállomásnak nevezték. 1991-ben az önkormányzat a kerület lapját Kelenföldi Híradóról átkeresztelte Újbudára. 2003-tól kezdve mind több szervezet, rendezvény viselte az Újbuda elnevezést, így a 2004-ben indított, de 2008-ban megszüntetett, egyes városrészeket összekötő Újbuda-busz is. A képviselő-testület határozata értelmében 2005. május 29-ével kezdődően a kerület hivatalos neve Újbuda.

A Fővárosi Közgyűlés 2012. december 12-én kelt városrészeket rendező határozatában módosította Tabán területét, így azóta ez nem része a kerületnek.

Gazdagrét

Gazdagrét Budapest egyik városrésze a XI. kerületben, lakótelep.

A városrész mai nevét 1847 óta viseli. A lakótelep gyümölcsösök helyén épült fel 1983–1989 között, a szocializmus kori házigyári lakásépítések utolsó fénykorában. Budapest legkedvezőbb megítélésű lakótelepe

Fekvése

Határai: Rétköz utca a Gazdagréti úttól – Nagyszeben út – Budaörsi út – Gazdagréti út – Nevegy utca – Gazdagréti utca a Rétköz utcáig. A lakótelepet legnagyobb részen a Rétköz utca (északkelet felől) és a Gazdagréti út (délnyugat felől) határolja, a kettő közt húzódnak a lakótelep utcái (lentről felfelé: Regös köz, Regös utca, Törökugrató utca, Frankhegy utca, Torbágy utca, Kaptárkő utca, Csíki-hegyek utca, Tüzkő utca, Szentivánéj park, majd a Telekes utca, mely már a telep felső végét képező Gazdagréti tér határa). Ezeket az utcákat kettészeli a Kaptató sétány, a lakótelep „sétálóutcája”.

Több utca a közeli hegyekről kapta a nevét.

Története

A lakótelep építését megelőző feltárások alkalmával a területen őskori edényeket és római kori temetőt találtak. Az Árpád-korban is lakott volt a környék, a régészek földbe mélyített, lefelé vezető lépcsős bejáratú, négyszögletes lakóházat tártak fel, sarkában kemencével, ezenkívül gazdasági épületeket és szabadtéri kemencéket. Ebben az időben a terület a pécsváradai apátság birtoka volt, a tatárjárás után pedig a korabeli oklevelekből ismert Nevegy település része lett, akiktől az apátság Károly Róbert alatt sikertelenül próbálta visszaperelni. Később szőlők, gyümölcsösök voltak a területen, előbbiek a 19. század végi filoxérajárványig, ami a szőlőket tönkretette.

Döbrentei Gábor 1847. évi dűlőkeresztelője alkalmával a német Reiche Ried magyar tükrörfordítása lett a környék neve. Onnan kapta, hogy a lakótelep építése előtt itt lévő gyümölcsösök a Dunántúl felől érkező csapadék itteni lecsapódása miatt nagyon gazdag termést hoztak. A városrész mikroklimája a mai napig hűvösebb, csapadékosabb, mint a belvárosé.

1930-ban kapta nevét a Gazdagréti út, amely mellett ekkor már családi házak is áll-



tak.

Gazdagréti tér, autóbusz-végállomás

A lakótelep építésére 1970-től készült a főváros. 1983-ban kezdődött meg az építkezés győri házgyári elemekkel (Az házak építészeti kialakításuk alapján Győr Marcalváros lakótelepére hasonlítanak.) Először a Regös utca elején készültek el az épületek. 1984 márciusában adták át az első lakást, amely egyben az ország 200 000. távfűtéssel ellátott lakása volt. Május elsején már megindult a tömegközlekedés is, az azóta is itt közlekedő 153-as busszal.^[3] Ekkor még lent, a Nagyszében téren volt a végállomás, 1987-ben, a 139-es busz indulásakor került mai helyére, a Gazdagréti térre. A Törökugrató utcai általános iskolában az 1984/85-ös tanévet már megkezdhatték a diákok; a tanévnyitót a helyi tévé első műsora közvetítette. A Törökugrató utcától budapesti házgyári elemekkel folytatódott a kivitelezés. (A Tüzkő utcától felfelé már újra győriekkel fejeződött be.) Egy évvel később indult meg a tanítás a Csíki-hegyek utcai általános iskolában. Az első óvoda és bölcsőde 1985-ben, élelmiszer-áruház 1986-ban, orvosi rendelő és könyvtárfiók 1987-ben nyílt a lakótelepen. Középiskola – a Mechatronikai Szakközépiskola – 1990-től működik.

1987 és 1999 között itt forgatták a Szomszédok című televíziós sorozatot, amely széles körben ismertté tette Gazdagrétet.

A lakótelep infrastrukturális szempontból igen jól ellátott, több szupermarket, egy kisebb bevásárlóközpont és különféle intézmények (bölcsődék, óvodák, általános iskolák, középiskola, posta, orvosi rendelő, katolikus és református templom) találhatóak itt, valamint közösségi ház, mely különféle programoknak ad otthont, nyugdíjasklubból az aikido tanfolyamig. Negatív tényező a parkolóhelyek hiánya, ezekből ugyanis a lakótelep építéskor nem terveztek eleget. A lakótelepen jó a közbiztonság, és a lakók törekednek lakókörnyezetük szépítésére, gyakran kis kerteket alakítanak ki a panelházak tövében. Ennek megfelelően megítélése is kedvező: egy 2010-es felmérés alapján, melyben ötszáz budapesti lakost kérdeztek meg budapesti lakótelepekről, az első helyen végzett a legvonzóbb lakótelepek listáján.^[4]

2013 őszén, a beton több napon át tartó igen zajos fúrása után rekortán borítású futópályát adtak át a lakótelepen. A Torbágy utcában található, 670 m hosszú futópálya népszerű a városrész futói körében.

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE:

Az ingatlanok értékének megállapítása folyamatában sohasem hagyható figyelmen kívül, hogy az adott környezetben mire alkalmas, ott milyen tevékenység végezhető.

A telek adottságai miatt társasház építésére alkalmas.

A hasonlítható (azonos kaliberű) ingatlanok között földrajzi egységenként, de még egy településen belül területrészenként is olyan különbségek lehetnek, amelyek bonyolulttá teszik akár csak a fajlagos értékek összehasonlítását.

A helybeli ingatlanokat nyilván elsősorban helybeliekkel lehet összehasonlítani, de a megvalósult adásvételek során csak az árat rögzítik, a műszaki tartalomra vonatkozóan ma még ezek az okiratok igen ritkán közölnek olyan információkat, amelyet klasszikus összehasonlító ár-érték adatként fel lehetne használni.

Az illetékhivatali adatok kutatására is csak konkrét ügyben történt bírósági kirendelés alapján, és csak arra a körzetre vonatkozóan van mód!

Az ingatlan a környezeti összhangjába illeszkedik, jól megközelíthető.

Az árak, értékek kialakításakor figyelembe vesszük

- a munkánk során szerzett helyi-, és megyei ingatlanpiaci tapasztalatokat,
- Környéken értékesített hasonló ingatlanok (telek, ház, lakás stb.)
- az Építési Vállalkozók Szövetségének szakmai projektjeit, egyéb műszaki szakanyagok adatait,

Az értékelemzési munkánk során mindig igyekszünk vizsgálni a városban folyó kisebb és nagyobb beruházások normatíváit, költség-előirányzatát-, és az előző hónapokban végzett értékbecsléseink során, a bírálók által elfogadott adatokat is.

Az ingatlan-szakirodalom, valamint az értékelemzések módszereire vonatkozó tanulmányok általában abban egyetértenek, hogy mindenféle ingatlan forgalmi értékének megállapításához elengedhetetlen az alábbi jellemzők megismerése, és számbavétele:

- a vizsgált ingatlan rendeltetése,
- a hely, a település jellege,
- az ingatlan földrajzi, és
- településen belüli elhelyezkedés,
- az infrastrukturális ellátottság,
- a közművesítettség színvonala,
- az ingatlanpiaci viszonyok (a kereslet-kínálat) helyzete az adott környezetben,
- a megtérülés prognosztizálása,
- összehasonlító adatok.

Minden ingatlan műszaki tartalmának megismerésén túl mindig szükséges annak vizsgálata is, hogy az adott ingatlan csak az eredeti célra alkalmas-e.

Az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározásához különféle módszereket alkalmaznak, a mi gyakorlatunkban a könnyen érthető és áttekinthető értékelemzések segítettek elő a felek érdekeinek megvalósulását, az üzlet megkötését, a megegyezést.

Az értékelés során az óvatosság elvét követjük, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

A forgalmi érték alatt azt a pénzüsszeget értjük, amelyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban.

Minden szabatos eljárás lényege annak az értéknek a megközelítése, amelyen az ingatlan a szabadpiacon biztosan (nagy valószínűséggel) behatárolható időn belül értékesíthető.

Piaci értéken azt az **árat értjük**, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában **várhatóan eladható**, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre,
- figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét
- a tárgyalások időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy értékesítésre meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön-ajánlat figyelembevétele nem szükséges.

TULAJDONILAPONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/89404/2019

2019.02.20

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 53

Belterület 2131/1 helyrajzi szám

1112 BUDAPEST XI.KER. Baradla utca. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
- Kivett közterület	0	2415	0.00	

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 247239/1993/XII.6./
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.

III. RÉSZ

- bejegyző határozat, érkezési idő: 247268/1/2002/97.05.13.
- a T-41361 tisz. számú megosztási vázrajz alapján a 2126/2 hrsz-ú ingatlanból 36 m²-t a 2131/1 hrsz-ú ingatlanhoz lejegyeztem, a 2131/1 hrsz-ből hozzájegyeztem 12 m²-t, majd megosztottam a 2126/3 hrsz-ú 924 m² és a 2126/4 hrsz-ú 1013 m² területű ingatlanokra.
- bejegyző határozat, érkezési idő: 129290/1/2004/03.07.28
- a T-38461 tisz. számú térrajz alapján hozzájön a 2121/1 hrsz-ből 80.m².
- bejegyző határozat, érkezési idő: 182185/1/2012/11.11.28
Vezetékjog
230 m² területre. 7103/306/2011.-7103/307/2011.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.
- bejegyző határozat, érkezési idő: 900175/1/2019/19.02.08
Telekalakítási eljárás megindítása

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÉRKÉPEK, KIVONATOK

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XI.KER. belterület 2131/I Megrendelés szám: 9000/2477/2019

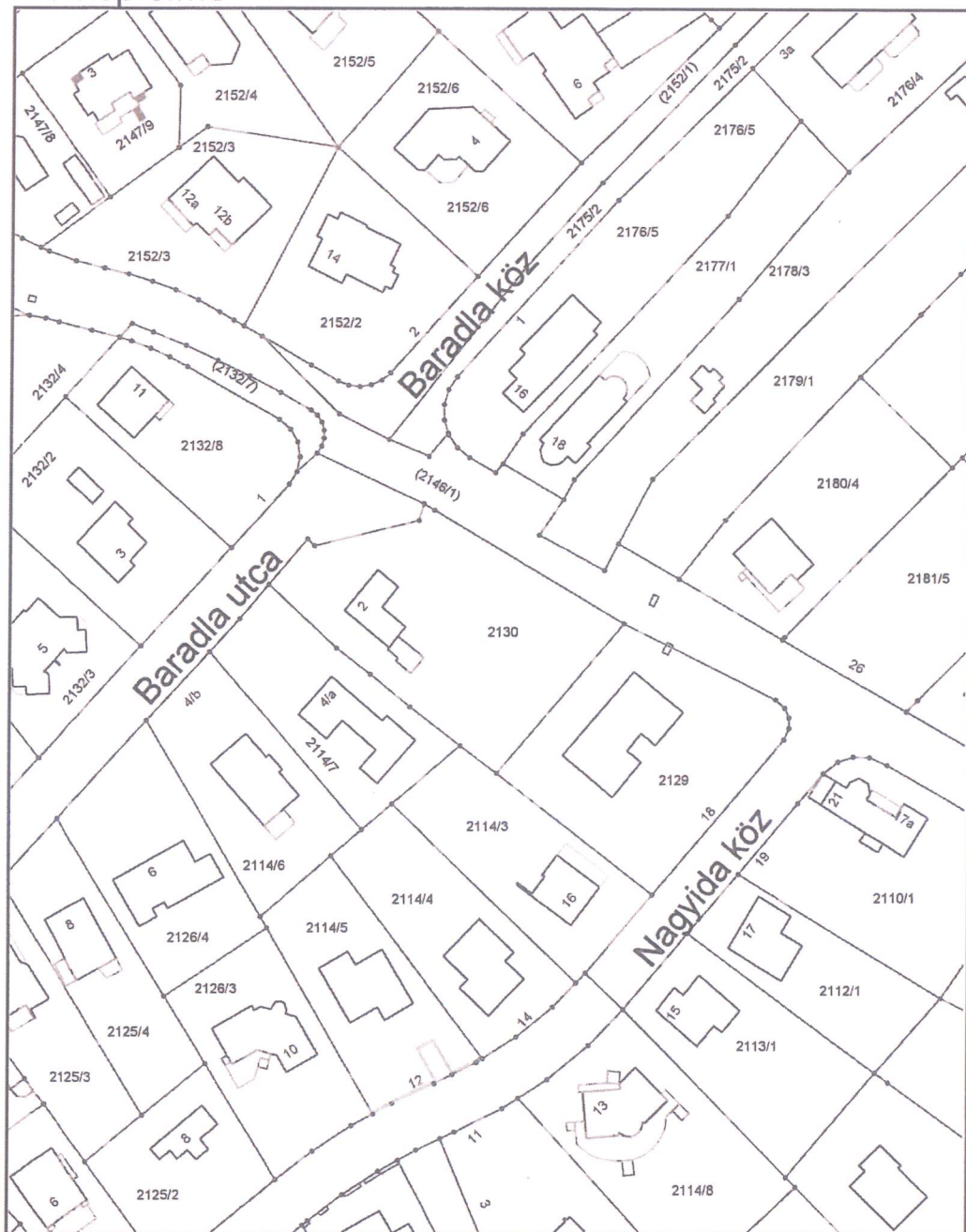
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

2019.02.20 12:04:28

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Készült az állami alapadatok felhasználásával, engedély szám: 27.512/2007 FVM FTF. A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel!

0 10 20 30m

Egyéb információ

J-NA Geo Bt. 1221 Budapest, Gerinc u. 102.

Geodéziai vállalkozás neve
Munka száma: 11_T_100783

T-100783

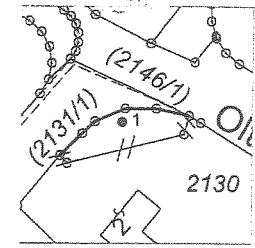
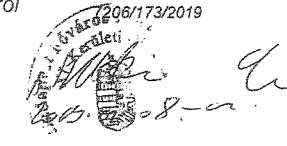
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

2130, (2131/1) hrsz-ok határrendezéséről

Méretarány: 1:1500

Budapest XI. ker. belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 06/173/2019



Nagyítás - M=1:1000

A telekhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt:

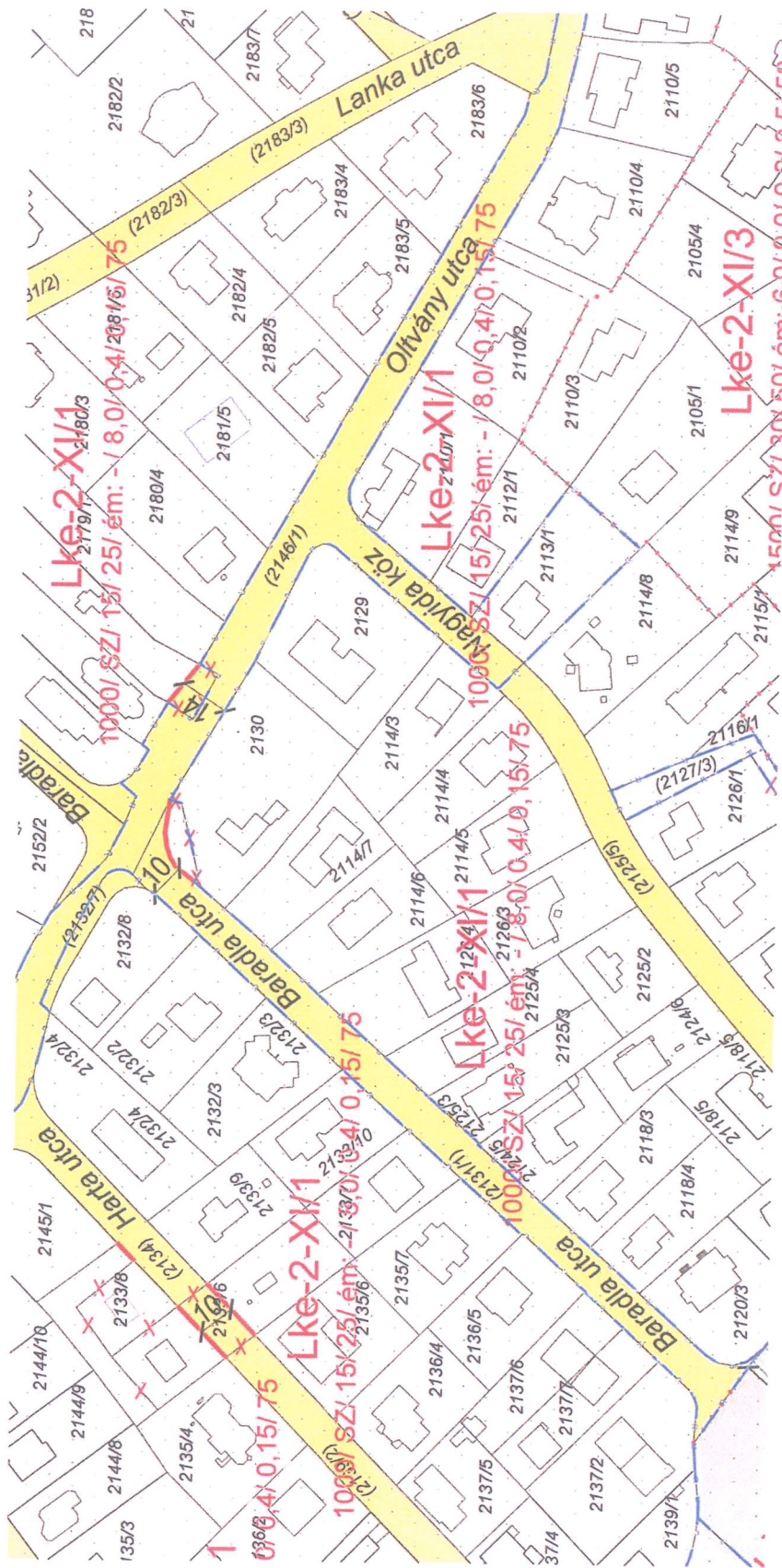
Címkoordináták - 2130 hrsz			
Psz.	Y	X	
1	645817	236933	
2	645823	236911	
3	645826	236906	

Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha. m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2130	—	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	—	0.1743	—	2130	—	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	—	0.1853	—	
(2131/1)	—	kivett közterület	—	0.2415	—	(2131/1)	—	kivett közterület-közút	—	0.2305	—	Vezetékhely. ELMŰ HALÓZATI KFT cím: BUDAPEST XI. KER. Váci út 72-74. 1132 - 230 m ² területre, 7103/306/2011.-7103/367/2011. 182185/1/2012/11.11.28 (bejegyzés sorszáma: III./3.)
Összesen:				0.4158	—	Összesen:				0.4158	—	

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.
Budapest, 2019. január 15.

Készítő: Nagy Kálmán - főmérnök, mérési szám: 0555
Minőséget tanúsító: Kérészy András - főmérnök, szám: 7488

A helyrajzi számozás és a területszámitás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.
Budapest, 2019. FEBR 08.
Ing. rend. min. sz. P.H.



2. melléklet a 26/2018. (VII. 3.) XI.ÖK rendelethez
Építési övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Épületmagasság		Szintterületi mutató		Zöldfelület legkisebb mértéke
				terep-szint felett	terep-szint alatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
				%	%	m	m	m ² /telek m ²	m ² /telek m ²	
<i>Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)</i>										
Ln-3-XI/1	1000	18	SZ	15	25	-	8,0 ¹	0,4	0,15	75
Ln-3-XI/2	2000	30	SZ	25	35	7,5	15,0	1,5	0,6	35
Ln-3-XI/3	800	20	SZ	30	35	-	8,0 ¹	0,8	0,25	35
Ln-3-XI/4	1500	35	SZ	40	50	6,0	16,0	2,5	1,0	30
<i>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)</i>										
Lk-2-XI/1	1000	18	SZ	15	25	-	8,0	0,4	0,15	75
Lk-2-XI/2	800	18	SZ	20	30	6,0	12,5	0,75	0,25	65
Lk-2-XI/3	1000	20	SZ	30	40	-	6,0	0,75	0,4	55
Lk-2-XI/4	4000	40	SZ	20	30	6,0	15,0	1,0	0,4	60
Lk-2-XI/4*	4000	40	SZ	20	30	6,0	9,0	0,75	0,25	60
Lk-2-XI/5	1000	18	SZ	25	35	-	5,0	0,4	0,15	65
Lk-2-XI/5*	1000	18	SZ	15	15	-	5,0	0,4	0,15	75
Lk-2-XI/6	1000	25	SZ	40	50	-	8,0	1,0	0,4	35
Lk-2-XI/7	1000	18	SZ	20 (40)	30 (60)	6,0	12,5	0,75 (1,5)	0,25 (0,75)	65 (30)
Lk-2-XI/I-1	2000	25	SZ	25	40	-	7,5	0,8	0,2	40
Lk-2-XI/I-2	4000	40	SZ	40	50	4,5	12,5	1,5	0,5	25
Lk-2-XI/Zkk	1000	-	SZ	1	0	-	4,5	0,05	0	70
<i>Kertvárosias, laza beépítésű terület (Lke-2)</i>										
Lke-2-XI/1	1000	18	SZ	15	25	-	8,0 ¹	0,4	0,15	75
Lke-2-XI/2	1500	20	SZ	20	30	6,0	9,0 ¹	0,6	0,2	65
Lke-2-XI/3	1500	20	SZ	30	50	6,0	9,0 ¹	0,9	0,5	50

FOTÓK





